

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE  
PRAZO DETERMINADO COM SEGURO.**

Nº 05.016/12

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

**LOCADOR:** ESPÓLIO EDGARD BERNARDINO, CPF/MF sob nº 027.916.411-49, representado neste ato pela inventariante viúva meeira Dr<sup>a</sup> **NILZA CANAVARROS BERNARDINO** (cópia do termo de compromisso anexo), portadora da Cédula de Identidade RG sob nº 063.771 SSP/MT, inscrito no CPF/MF sob nº 570.870.321-00, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida São Sebastião, nº 3414 - apto 71, Edifício Bosque das Garças, Bairro Santa Helena, doravante denominada **LOCADOR**;

**LOCATÁRIA:** CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESTADO DE MATO GROSSO, CAU/MT, inscrito no CNPJ sob nº 14.820.959/0001-88, representado pelo seu Presidente, Arquiteto **CLAUDIO SANTOS DE MIRANDA**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG sob nº 2691754 SSP, inscrito no CPF/MF sob nº 592.426.207-34, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominado **LOCATÁRIO**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial por Prazo Determinado com Seguro de Fiança, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

**DO OBJETO DO CONTRATO**

**Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como objeto o imóvel comercial de propriedade do **LOCADOR**, situado na Av. Isaac Póvoas, 528, centro, nesta capital e comarca, Registro de Imóveis desta capital e comarca, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

**Cláusula 2ª.** O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, o qual as partes aceitam expressamente, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios.

**DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

**Cláusula 3ª.** A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins comerciais, restando proibido à **LOCATÁRIA**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto.

#### **DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**Cláusula 4ª.** O imóvel objeto deste contrato entregue é nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, e portas, portões e acessórios se encontram em funcionamento correto, devendo a **LOCATÁRIA**, mantê-lo desta forma.

**Cláusula 5ª.** Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas do auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

#### **BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

**Cláusula 6ª.** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste instrumento, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**.

**Cláusula 7ª.** Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando à **LOCATÁRIA** em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.

**Cláusula 8ª.** As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel.

#### **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS**

**Cláusula 9ª.** A **LOCATÁRIA** permitirá ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança.

**Parágrafo Primeiro.** Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido a **LOCATÁRIA** a comunicar ao **LOCADOR**, para a realização do conserto necessário, no prazo de 5 (cinco) dias.

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

**Parágrafo Segundo.** Não ocorrendo o conserto, e mediante autorização do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA**, mediante 02 (dois) orçamentos, poderá efetuar o conserto necessário, descontando tal importância nos alugueres imediatamente vincendos.

**Parágrafo Terceiro.** Caso o **LOCADOR**, não autorize o conserto necessário, fica facultado a **LOCATÁRIA**, rescindir a presente avença locatícia, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

**Cláusula 10ª.** O **LOCADOR**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

**Cláusula 11ª.** O **LOCADOR** deverá notificar a **LOCATÁRIA** para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a **LOCATÁRIA** responder a notificação, de maneira oficial, no prazo de 30 dias.

**Cláusula 12ª.** Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela **LOCATÁRIA**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIA** e **LOCADOR**.

#### **DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**Cláusula 13ª.** Comprometer-se-á a **LOCATÁRIA** a contratar empresa seguradora idônea, para fazer contrato de seguro contra incêndio e outros danos. Tal contrato deverá ter a anuência do **LOCADOR**, salientando que o mesmo terá como base, o valor venal do imóvel.

**Cláusula 14ª.** O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a Locação, incluindo-se a renovação, possuindo como beneficiário o **LOCADOR**, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e a própria **LOCATÁRIA** quanto aos bens de sua propriedade.

**Cláusula 15ª.** Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da **LOCATÁRIA**, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o encontrou, e que

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria, bem como multa prevista na Cláusula 22ª.

#### **DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES**

**Cláusula 16ª.** Será de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade por esta a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

#### **VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS**

**Cláusula 17ª.** Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser efetuado mediante depósito no Banco Brasil, Agência nº 4696-5, Conta Corrente Nº 9.779-3, Titular: Sra. **NILZA CANAVARROS BERNARDINO**, devendo fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias após o a data do início de sua vigência, iniciando-se o pagamento em 10/05/2012, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula 22ª.

**Cláusula 18ª.** Fica obrigado o **LOCADOR** ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pela **LOCATÁRIA**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.

**Parágrafo Primeiro:** Caso a **LOCATÁRIA** venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao **LOCADOR** emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

**Cláusula 19ª.** O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, etc.).

**Parágrafo Primeiro:** Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

**Parágrafo Segundo:** Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

**Cláusula 20ª.** Faculta ao **LOCADOR** ou seu procurador, cobrar da **LOCATÁRIA**, os aluguéis, tributos e despesas vencidos, oriundos deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. Os cheques utilizados em pagamento, se não compensados até o quinto dia útil, contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora da **LOCATÁRIA**, facultando ao **LOCADOR** a aplicação do disposto na Cláusula 22ª.

**Cláusula 21ª.** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade da **LOCATÁRIA** pelo pagamento de todos, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

**Parágrafo Único.** A inadimplência da **LOCATÁRIA** gerará a faculdade do **LOCADOR** em rescindir de plano o presente instrumento.

**Cláusula 22ª.** A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 17ª, ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora, ficando obrigada a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

**Parágrafo Único.** Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

**Cláusula 23ª.** A **LOCATÁRIA** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até 02 (dois) dias úteis após o vencimento.

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

**Parágrafo Único.** Caso não seja dia útil, ficará obrigada desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data, salvo na hipótese de pagamento com cheque.

#### DA MULTA

**Cláusula 24ª.** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 30ª.

**Cláusula 25ª.** Caso venha a **LOCATÁRIA** a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, o mesmo pagará a título de multa o valor de 03 (três) salários mínimos proporcionais ao tempo de vigência desta avença locatícia na data da entrega das chaves, sem prejuízo do disposto na Cláusula 22ª.

#### DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

**Cláusula 26ª.** A **LOCATÁRIA** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam: as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

**Cláusula 27ª.** Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes e de um arquiteto.

#### DA RESCISÃO

**Cláusula 28ª.** O presente Contrato poderá ser rescindido nos casos seguintes:

- a) por ato unilateral e escrito do **LOCATÁRIO**, nas situações previstas nos incisos I a XII e XVII, do artigo 78, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações;
- b) amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- c) descumprimento, por parte do **LOCADOR**, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando ao **LOCATÁRIO** o direito de rescindir o Contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial;
- d) judicialmente, nos termos da legislação vigente

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

**Cláusula 29ª.** Sendo o imóvel utilizado de forma diversa da locação comercial, restará facultado ao **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação da **LOCATÁRIA** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 23ª.

#### **DO PRAZO**

**Cláusula 30ª.** A presente locação terá o lapso temporal de validade de 02 (dois) anos, a iniciar-se no dia 10 do mês abril de 2012 e findar-se no dia 9 de abril de 2014, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 26ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

**Cláusula 31ª.** Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo Ação Renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação.

#### **DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA**

**Cláusula 32ª.** O crédito pelo qual correrá a despesa da execução deste Contrato está previsto na dotação orçamentária na rubrica 6.2.2.1.1.01.04.04.027 - Locação de bens imóveis, do orçamento previsto.

#### **DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

**Cláusula 33ª.** O presente instrumento poderá ser renovado mediante o devido processo legal, e expressa justificativa, bem como, anuência e concordância do

#### **LOCADOR.**

**Cláusula 34ª.** Caso a **LOCATÁRIA** permaneça no imóvel por mais de trinta dias após vencido o contrato locatício, e não havendo oposição do **LOCADOR**, estará prorrogado este instrumento, por igual prazo, carecendo a administração proceder a devida regularização com o imprescindível processo administrativo.

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

**Cláusula 35ª.** Em decorrência do presente contrato, por livre e espontânea vontade do **LOCADOR** e aceitação por parte da **LOCATÁRIA**, aquele, à esta gratuitamente cede sob a forma de empréstimo os bens móveis relacionados e descritos no anexo II desta avença, os quais deverão ser devolvidos nas mesmas condições que foram entregues.

**Parágrafo Primeiro:** O conjunto de ar condicionado, composto de um total de 05 (cinco) máquinas, relacionados e discriminados no item I do anexo II, emprestados são pelo prazo da locação, garantindo o **LOCADOR** à **LOCATÁRIA** a posse, uso e gozo destes pelo referido período.

**Parágrafo Segundo:** Os móveis relacionados e discriminados no item II do anexo II, serão formalmente restituídos com competente termo de recebimento exarado pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, à medida que esta for adquirindo mobiliário próprio.

**Cláusula 36ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

**Cláusula 37ª.** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

#### **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS**

**Cláusula 38ª** O presente Contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 8.666, de 21.06.93, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91; os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

#### **DO FORO**

**Cláusula 39ª.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do **CONTRATO**, as partes elegem o foro da comarca de Cuiabá - MT.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

**RUY NOGUEIRA BARBOSA  
HUMBERTO MARQUES DA SILVA  
ADVOGADOS**

Cuiabá, 10 de abril de 2012.

NEB Bernardino

**ESPÓLIO EDGARD BERNARDINO**

representado pela inventariante Dr<sup>a</sup> **NILZA CANAVARROS BERNARDINO** (cópia  
do termo de compromisso anexo)

**LOCADOR**

Claudio Santos de Miranda  
**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
DO ESTADO DE MATO GROSSO, CAU/MT  
CLAUDIO SANTOS DE MIRANDA**

Presidente  
**LOCATÁRIO**

Testemunha

Osvaldo Genivaldo Canavarros Bernardino  
1) Osvaldo Genivaldo Canavarros Bernardino  
Nome,  
RG 236424-11/1111  
CPF 108.077.261-00

Elisane Kelsa Nunes  
2) Elisane Kelsa Nunes  
Nome,  
RG 939.564  
CPF 138 025.711/87.